Comisión Especial sobre marco cooperativo
Carpeta Nº 3962 de 2004

Versión Taquigráfica N° 1568 de 2008

RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL DE LAS SOCIEDADES COOPERATIVAS

Modificación

Cooperativas de vivienda

Votación

Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 27 de mayo de 2008

(Sin corregir)

PRESIDE: Señor Representante Álvaro Delgado, Vicepresidente.

MIEMBROS: Señores Representantes Bertil R. Bentos, José Luis Blasina, Eduardo Brenta, María Eloísa Moreira, Gonzalo Mujica y Mónica Travieso.

SEÑOR PRESIDENTE (Delgado).- Habiendo número, está abierta la reunión.

En la última reunión se propuso una serie de modificaciones de la Comisión Honoraria de Cooperativismo. Algunas tienen que ver con temas de redacción y otras, con temas conceptuales e, inclusive, con artículos aprobados por esta Comisión. Se trata de un número importante de modificaciones.

No sé si los integrantes de la Comisión han avanzado en el estudio de las modificaciones. Nos podríamos dar más tiempo para analizarlas y en el día de hoy avanzar en algunos Capítulos sobre los que no tenemos inconvenientes como, por ejemplo, el relativo a vivienda.

SEÑOR BRENTA.- Si bien es verdad que algunas de las modificaciones propuestas son conceptuales, la gran mayoría son de redacción. Propongo que analicemos el Capítulo relativo a vivienda, sobre el que el señor Diputado Patrone había fundamentado las modificaciones, que son las mismas que figuran en el Capítulo V del compilado relativo al tema. Si no hay dudas, podemos remitirnos a las intervenciones del señor Diputado Patrone; de lo contrario, podemos analizar artículo por artículo y ver si aprobamos o no lo propuesto.

SEÑOR PRESIDENTE.- En el texto original hay algunas modificaciones del señor Diputado Patrone y de la Comisión Honoraria, por lo que propondría avanzar artículo por artículo, ya que en algunos hay más de una opinión o de una propuesta.

SEÑOR BRENTA.- Hasta donde tengo claro, salvo por alguna cuestión muy menor, no debería haber diferencias entre las propuestas del señor Diputado Patrone y de la Comisión Honoraria.

En el artículo 133, que es el primero del Capítulo V, Sección I, Disposiciones Generales, la única modificación propuesta es en el título del artículo que decía "Objeto" y ahora se propone "Definición y objeto". Se trata, simplemente, de una adecuación del título.

Si al señor Presidente le parece, podemos ir analizando Sección por Sección.

SEÑOR PRESIDENTE.- Luego también podemos votar por Sección.

SEÑOR BRENTA.- Al final del artículo 134, solo se agrega una frase que dice: "y en todo lo que no se oponga a la presente ley", a fin de despejar cualquier duda respecto al marco regulatorio, que es la presente ley y la ley de vivienda. El artículo hace referencia a que las cooperativas de vivienda se regularán por la presente ley y, además, por la Ley Nº 13.728 relativa a vivienda.

El artículo 135 no presenta ninguna modificación.

En el artículo 136 hay algunas modificaciones que tienen que ver con la eliminación de tres literales del artículo original, que ya están contemplados en la parte general. En el literal B) que establece los requerimientos de la mayoría, se incluye el término "socios presentes".

SEÑOR PRESIDENTE.- La propuesta de la Comisión Honoraria habla de "socios presentes" y, la otra, hace referencia a "socios habilitados presentes". El señor Diputado Patrone agregó el término "habilitados".

Ahí habría una diferencia entre la propuesta del señor Diputado Patrone y la de la Comisión Honoraria.

SEÑOR BRENTA.- Creo que está bien lo que propone el señor Diputado Patrone porque, en realidad, los socios deben estar habilitados para poder ejercer su derecho a participar en las asambleas, siempre que cuenten con las condiciones establecidas para estar habilitados. Por lo tanto, creo que está bien agregar en el literal B) la palabra "habilitados", tomando como referencia la propuesta del señor Diputado Patrone.

En el literal C) no hay modificaciones. Luego se agrega que también está contenido en la propuesta del señor Diputado Patrone el carácter honorario de los integrantes de los órganos sociales.

Por razones básicamente de organización del proyecto, se establece en su parte final crear un nuevo: "Artículo 136 bis (Representación). Sin perjuicio de lo establecido en el art. 37, en la Asamblea General los socios podrán hacerse representar por un miembro de su núcleo familiar mediante poder escrito". O sea que con el segundo inciso del último literal se hace un nuevo artículo; esto solo por razones de mejor presentación del proyecto.

El artículo 137 no presenta ninguna modificación.

El artículo 138, en su primer inciso utiliza la palabra "índice" para hacer referencia a la Unidad Reajustable. El texto original decía: "y se reajustarán según dicha medida de valor". La medida de valor era la Unidad Reajustable, pero se entendió más adecuada la palabra "índice". Por lo tanto, quedaría redactado así: "Las partes sociales no podrán ser inferiores a dos Unidades Reajustables y se reajustarán según dicho índice". En el resto hay una modificación que yo creo es de redacción. Dice: "Los estatutos o reglamentos que se aprueben pueden determinar la inclusión o no de los intereses del préstamo hipotecario". Esta es una discusión histórica en las cooperativas de vivienda. En este caso, simplemente se establece una frase que dice: "Podrán optar por la inclusión o no de los intereses", cuyo sentido me parece que es exactamente el

mismo. Se dispone claramente luego: "no pudiendo excluirse, en ningún caso, lo correspondiente a la amortización del capital del préstamo como aporte del socio". Simplemente se deja claro ese aspecto.

El artículo 140 se elimina porque la Comisión de Fomento y Educación está establecida en la parte general del proyecto de ley. Como en su origen esto fue una copia de lo que establece la Ley de Vivienda, se repitió la Comisión de Fomento y Educación que ya fue establecida como criterio general de todas las cooperativas. Por tanto, no tiene sentido reiterarla acá.

En el artículo 141 hay solo una modificación. En el artículo original se consignaba "derecho de receso" en una clara referencia a la Ley de Sociedades Comerciales. Ahora se establece el derecho a renuncia, que es un concepto más adecuado al Derecho Cooperativo.

Se propone eliminar el artículo 143 por el criterio de que está incorporado en la parte general. Acá llegaríamos al final de la Sección I.

SEÑOR PRESIDENTE.- Propongo a la Comisión leer artículo por artículo e ir votándolos así queda aprobada esta sección.

SEÑOR BRENTA.- Procedo a leer el artículo 133.

(Se lee:)

"Definición y objeto.- Las cooperativas de vivienda son aquellas que tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus socios, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contrato con terceros y proporcionar servicios complementarios a la vivienda".

—— Voy a leer el artículo 134.

(Se lee:)

"Legislación aplicable.- Las cooperativas de vivienda se regularán por las disposiciones de la presente ley y por la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y sus leyes modificativas en lo pertinente y en todo lo que no se oponga a la presente ley".

—— El artículo 135 mantiene la redacción del proyecto original.

Voy a leer el artículo 136, que tiene varios cambios.

(Se lee:)

"(Contenido del Estatuto).- Además de lo dispuesto en el artículo 16, los estatutos deben establecer: A) los criterios de adjudicación de las viviendas. B) que se requerirá como mínimo una mayoría de dos tercios de socios habilitados presentes para la modificación del estatuto y para la aprobación o reforma de los reglamentos internos. C) Las elecciones de miembros del Consejo Directivo y de la Comisión Fiscal, se efectuarán en votación secreta y obligatoria y si se hiciese por listas, deberá aplicarse el principio de representación proporcional. D) El carácter honorario de los integrantes de los órganos sociales.- Permítese la representación del socio en cargos de la cooperativa, de carácter electivo, por integrantes del núcleo habitacional del socio titular mayores de edad y que el delegado sea votado por la masa social en la forma que dispone el presente artículo". Luego viene un artículo que aquí está denominado 136 bis, que luego habría que intercalar al final, que diría: "Representación.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 37, en la Asamblea General los socios podrán hacerse representar por un miembro de su núcleo familiar mediante poder escrito".

SEÑOR SÁNCHEZ.- Quisiera hacer una observación que me parece pertinente.

En el inciso final del artículo 136 se hace referencia a la representación del socio en los cargos de la cooperativa. Establece que puede ser representado por algún integrante del núcleo habitacional. Luego, en el

artículo 136 bis se establece que en la Asamblea el socio puede ser representado por un integrante de su núcleo familiar. Entonces, hay una asimetría entre ambos artículos. En uno se habla de un integrante del núcleo habitacional, y en el siguiente, del núcleo familiar. Yo planteo esta situación. Es dable ver en los hechos que el socio puede vivir solo en la finca y que ni siquiera tenga núcleo habitacional y menos núcleo familiar porque la persona vive sola en esa propiedad. ¿Cómo puede hacerse representar? Es decir que se establecen dos cortapisas: por un lado, de acuerdo con el artículo 136 que sean los integrantes del núcleo habitacional, familiares o no, pero de acuerdo al 136 bis, deben ser familiares. Pero si la persona vive sola, no tiene núcleo habitacional ni núcleo familiar, ¿quién puede representarla?

SEÑOR MUJICA.- De hecho, esto puede dar lugar a confusión, porque la persona puede vivir con otra que no sea de su grupo familiar, por ejemplo, una pareja con la que no está casada. Entonces, se le puede reclamar que, en realidad, esa persona no pertenece al núcleo familiar. Supongo que el sentido que tiene el artículo es que pueda ser representado por algún otro de los que viven en la misma casa, en la misma cooperativa, sea de su familia o no. La otra interpretación es que pueda ser representado por alguien de su familia designado por él aunque no viva en la cooperativa.

SEÑOR BRENTA.- Quizás la confusión no sea tal. En el artículo 136 se habla de cargos electivos y se establece que puedan tener responsabilidades en la Directiva de la cooperativa personas que no sean los titulares sino miembros de su núcleo habitacional. Creo que eso está bien, porque, en realidad, la persona puede vivir en uno de los núcleos habitacionales de la cooperativa pero no necesariamente ser un familiar del titular. Puede ser, por ejemplo, un amigo o una pareja. En realidad, lo que se habilita es la posibilidad de que a pesar de que no sea el titular, pueda tener un cargo de representación en la cooperativa. Esto obedece a lo que ocurre en muchas cooperativas, que es la imposibilidad de completar los cargos de representación.

Por otro lado, me parece que para el artículo 136 bis podrían habilitarse las dos posibilidades, porque es algo distinto. En el artículo 136 lo que se prevé es que el socio no pueda participar de la Asamblea General y se establece quién lo puede representar. Yo creo que puede ser cualquiera, y por lo tanto, podría establecerse que los socios podrán hacerse representar mediante un poder escrito, eliminando la referencia al núcleo familiar o habitacional.

SEÑORA TRAVIESO.- Estoy de acuerdo con lo que planteaba el señor Diputado Brenta. En cuanto al artículo 136 bis, establecería el requisito de un poder escrito para la representación.

No sé si habría que aclarar lo que refiere a la mayoría de edad, porque no se establece la necesidad de este requisito para representar y me parece que habría que incluirlo. En cuanto al artículo 136, cuando hace referencia a la representación del socio que ocupa cargos de carácter electivo en la cooperativa por un integrante del núcleo habitacional, entiendo lo que aclaraba el doctor Sánchez. Yo tenía las mismas dudas que él en el sentido de que cuando el artículo se refiere a núcleo habitacional, no se refiere al núcleo familiar, lo que quiere decir que puede ser electo y representado por otro socio o vecino. No lo veo correcto. De hecho, las cooperativas ya estamos instrumentando que un integrante del núcleo familiar mayor de edad pueda representar en cargos electivos. Se está haciendo desde hace años, pero no puede hacerlo alguien que no pertenezca al núcleo habitacional y a la cooperativa. No estoy de acuerdo con eso. Para mí, puede sacarse la referencia al poder escrito y al núcleo familiar. En el artículo 136 podría establecerse que el representante deber ser integrante del núcleo familiar, no habitacional.

SEÑOR SÁNCHEZ.- Evidentemente, en mi intervención anterior marqué la diferencia entre núcleo habitacional y núcleo familiar, porque son dos cosas distintas como así lo son las competencias. Una cosa es que sea representado para un cargo electivo y otra para una votación de una Asamblea; hay que diferenciarlo bien. Yo planteaba la duda en cuanto a aquel cooperativista que vive solo, que no constituye un núcleo habitacional ni familiar. Si se introduce la modificación al artículo 136 bis como propone el señor Diputado Brenta, no habría ningún problema porque el voto en la Asamblea estaría salvado ya que el integrante puede ser representado por cualquiera. La facultad legítima que él tiene por derecho de ocupar un cargo electivo dentro de la organización de la cooperativa se estaría coartando en la medida que no podría estar representado por nadie en el caso de que viviera solo.

SEÑOR BRENTA.- Me parece que esto está claro en el artículo 136 bis que elimina la expresión "por un miembro de su núcleo familiar" ya que queda despejada la posibilidad de que el socio está representado por escrito en la Asamblea. En el otro, para que alguien delegue la posibilidad de integrar un órgano de Dirección de carácter electivo, creo que la condición es que viva en la cooperativa, no que sea familiar, porque la persona que vive sola no podría delegar en otra persona. Por otro lado, no puede dirigir la cooperativa alguien que no viva allí.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿El concepto de núcleo habitacional comprendería la acepción que usted le quiere dar, es decir, que cuando se habla de núcleo habitacional se está refiriendo al núcleo de viviendas que componen la cooperativa?

SEÑOR BRENTA.- Se entiende por núcleo habitacional a las personas que viven en el mismo hogar. Puede darse el caso de que alguien viva con un amigo que no es familiar hace más de diez años, en el mismo núcleo habitacional. Entonces, esa persona puede ser designada para dirigir la cooperativa porque vive allí y seguramente va a estar interesada por los problemas que ocurran.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿Cabe la posibilidad de que sea representado por un vecino, por ejemplo?

SEÑOR BRENTA.- No tendría necesidad, porque el vecino puede integrar el organismo electivo por sí mismo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Sin embargo, si es miembro de la cooperativa no estaría habilitado a representarme.

SEÑOR BLASINA.- En cuanto a la representación o a la delegación de la representación en una asamblea, creo que esta puede recaer en cualquiera menos en un socio, porque en el caso de delegar mi representación en un socio le estaría otorgando doble voto: el propio y el de quien lo habilita a representar. Primero, cada socio tiene un voto, y segundo, cada socio puede hablar por sí mismo y no por otro. Esto anula la posibilidad de otorgar un poder a otro socio integrante de la cooperativa. La hipótesis que plantea el doctor Sánchez, de un cooperativista que viva solo, es difícil de solucionar. Si vive con alguien, aunque no sea familiar, no habría problema porque el concepto de ámbito familiar lo estaría incluyendo. De lo contrario, ¿en quién podría delegar si no es en otro socio?

Este es un problema complejo. No tengo experiencia directa en cooperativas de vivienda, pero por sentido común esa persona tendría que designar a otra, que no integra la cooperativa, para representarlo en la cooperativa.

SEÑORA TRAVIESO.- No es tan complicado. Actualmente, en una asamblea de socios nos hacemos representar por otro socio mediante un poder escrito, y él no tiene por qué ser familiar ni integrante del núcleo. El artículo hace referencia al núcleo habitacional. Entonces, si un socio vive solo, la representación que puede tener en la asamblea es mediante poder escrito por parte de cualquier socio. Sin embargo, no es representado en cargos electivos por ningún otro socio. Hay casos de personas solas que participan de la elección y, por razones de trabajo o de fuerza mayor, no pueden integrar los cargos. Entonces, solicitan una licencia a la cooperativa y se les da. Es claro que no puede ser representado por otros socios en cargos electivos, pero sí en asambleas por cualquier integrante del núcleo habitacional. No puede ser representado en cargos electivos porque, de esa forma, alguien que no es titular estaría tomando decisiones y dando su opinión en lugar de su representado.

Es diferente en caso de una asamblea, donde hay un solo voto. Si uno delega en un compañero de la cooperativa su representación está a merced de lo que ese compañero vote, ya que en él depositó su confianza. En cambio, en cargos electivos esta situación sería inusual. Tengo dieciocho años de experiencia en cooperativas de vivienda y nunca he visto algo así.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿Qué pasa si eliminamos la posibilidad de la representación indirecta de un socio en un cargo electivo, es decir que la condición sea exclusivamente la de socio?

SEÑORA TRAVIESO.- No cambia nada.

SEÑOR BRENTA.- En mi opinión, el socio que puede ocupar cargos en una Comisión es el titular.

SEÑORA TRAVIESO.- No; puede delegar por poder escrito.

SEÑOR BRENTA.- Bueno, eso no está expresado. La Comisión de Deportes o la Comisión Directiva de una cooperativa de vivienda debe estar integrada por socios titulares. Este artículo amplía la posibilidad de que esos cargos electivos puedan ser ocupados mediante voto por otros integrantes del núcleo habitacional que no sea el titular.

(Diálogos)

—— Uno puede vivir con personas que no son familiares. Cabe la posibilidad de excluir esa facultad, pero la condición es que la persona viva en esa cooperativa. Eso es lo que determina que el representante pueda tener opinión sobre temas de la cooperativa. El familiar puede no saber siquiera dónde queda la cooperativa. El hecho de restringir la representación a los titulares produce como efecto que muchas veces haya dificultad para integrar la Comisiones. De todas formas, no hago cuestión en el tema.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿El concepto de núcleo habitacional es jurídicamente claro o es demasiado laxo como para tener demasiadas interpretaciones? Entiendo que no puede haber varias interpretaciones a la hora de aplicar la ley.

SEÑOR SÁNCHEZ.- El concepto de núcleo habitacional es muy distinto al concepto que se pretenda dar de las personas que viven en la cooperativa; son dos cosas distintas. El núcleo habitacional refiere a aquellas personas que viven en el hogar. Dicho gráficamente, que viven entre cuatro paredes. Eso es muy distinto a que los habitantes de esa vivienda tengan un vínculo parental con el titular. Me estoy refiriendo a las dos hipótesis que se manejan en estos artículos.

El inciso final del artículo 136 refiere a aquellas personas que viven en la misma vivienda del titular, pero que no necesariamente tienen un vínculo parental. El concepto es mucho más amplio. En cambio, en el otro artículo queda bien claro el concepto de núcleo familiar. Qué se entiende por núcleo familiar es otro tema, que está establecido en otras leyes. En el caso del Impuesto al Patrimonio, por ejemplo, el núcleo familiar es el compuesto por los cónyuges que viven conjuntamente.

SEÑOR PRESIDENTE.- De todos modos, el concepto "núcleo familiar" del artículo 137 se estaría eliminando y simplemente quedaría "representación escrita".

SEÑOR SANCHEZ.- El concepto de núcleo habitacional es muy diferente al de núcleo familiar y también es distinto a la cantidad de personas que viven en el complejo cooperativo. Por otra parte, cuando en el artículo se habla de la representación del socio en los cargos de la cooperativa, se está refiriendo a que ese socio ya fue electo, que ya está ocupando un cargo, y que puede ser representado por una persona que integra el núcleo habitacional.

SEÑOR BRENTA.- En esto último tengo dudas.

El artículo referido al contenido del Estatuto establece algunas cuestiones que tienen que ser obligatorias, por ejemplo, criterio de adjudicación de las viviendas, mayoría de dos tercios presente, elección de miembros del Consejo Directivo Fiscal y carácter honorario de los miembros. Más adelante, este artículo dice que se permitirá la representación del socio en cargos de la cooperativa, y sigue.

Aquí se está habilitando la posibilidad de que el estatuto diga tal cosa. Entonces, si tenemos dudas sobre esto, lo sacamos y se terminó la discusión. Lo digo para ser prácticos. Solo es una facultad y después la cooperativa verá si la incluye o no. Si nosotros no lo incluimos, el socio no puede delegar su representación en cargos de carácter electivo en nadie que no sea el socio titular. ¿Qué efecto puede tener esto? Que en algunas cooperativas no se puedan completar las Comisiones porque los socios titulares están enfermos, no

asumen o tienen obligaciones de trabajo, etcétera. Creo que es bueno otorgar la facultad, pero si hay dudas no lo hacemos, porque tampoco cambiaría demasiado la cuestión.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

—— Vamos a desglosar los artículos 136 y 136 bis a efectos de realizar las consultas correspondientes.

En discusión el artículo 137.

Dejamos constancia de que no hay modificaciones y se mantiene la redacción del artículo del proyecto original

En discusión el artículo 138.

Se va a leer con las modificaciones introducidas.

(Se lee:)

"Artículo 138 (Aspectos Patrimoniales).- Las partes sociales no podrán ser inferiores a 2 Unidades Reajustables y se reajustarán según dicho índice.- Los Estatutos o Reglamentos que se aprueben, podrán optar por la inclusión o no de los intereses del préstamo hipotecario en la parte social del cooperativista, no pudiendo excluirse, en ningún caso, lo correspondiente a la amortización del capital del préstamo como aporte del socio.- Forman parte del patrimonio social las sumas que perciba la cooperativa de parte de los socios como compensación por cuota de administración, cuota de mantenimiento de las viviendas y servicios comunes. Dichos rubros no integran las partes sociales del cooperativista, y por tanto no serán objeto de restitución al egreso ni de reparto entre los socios".

—— En discusión el artículo 139.

Dejamos constancia de que no hay modificaciones y se mantiene la redacción del proyecto original.

En discusión el artículo 140.

La propuesta es suprimir este artículo.

En discusión el artículo 141.

Se va a leer con las modificaciones introducidas.

(Se lee:)

"Artículo 141 (Disolución).- Para las cooperativas de vivienda las causales de los numerales 1) y 3) del artículo 106 de la presente ley deberán resolverse en una Asamblea Extraordinaria convocada al efecto y por una mayoría de dos tercios de socios habilitados.- Dichas causales no podrán ser invocadas a los efectos del ejercicio del derecho de renuncia".

—— En discusión el artículo 142.

Dejamos constancia de que no hay modificaciones y se mantiene la redacción del proyecto original.

En discusión el artículo 143.

La propuesta es suprimir este artículo.

Hemos terminado la Sección I, "Disposiciones Generales", del Capítulo V, "Cooperativas de Vivienda".

Se van a votar los artículos tal como están propuestos, con el desglose de los artículos 136 y 136 bis.

(Se vota)

—— Siete por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Se pasa a considerar la Sección II, "De las Unidades Cooperativas de Vivienda".

SEÑOR BRENTA.- En el artículo 144 del proyecto original así está también en la Ley de Vivienda se establecía un mínimo y un máximo de socios. En realidad, este límite máximo ha generado que en núcleos habitacionales con más de doscientas viviendas, como el complejo Bulevar, se hayan organizado varias cooperativas de vivienda. Entonces, se creó una especie de ficción para cumplir con las reglas.

Aquí, la propuesta de modificación elimina el máximo de doscientos socios, porque se trata de un límite arbitrario y no tiene justificación de ninguna clase.

SEÑOR PRESIDENTE.- O sea que habría que eliminar la expresión "un máximo de doscientos socios"; el resto quedaría igual.

En cuanto al artículo 145, no hay propuestas de modificación.

El artículo 146 se refiere a unidades cooperativas de usuarios. Establece: "Las unidades cooperativas de usuarios solo atribuyen a los socios el derecho de uso y goce sobre las viviendas sin limitación de tiempo".

Respecto al artículo 147, se han propuesto algunas modificaciones por parte del señor Diputado Patrone. Dice así: "Artículo 147 (Unidades Cooperativas de Propietarios).- Las unidades cooperativas de propietarios atribuyen la propiedad exclusiva e individual de la propiedad horizontal, sobre las respectivas viviendas, pero con facultades de disponibilidad y uso limitadas, según lo que prescribe el artículo 148". Cabe aclarar que el señor Diputado Patrone hace referencia al artículo 164, pero hay que corregirlo de acuerdo a cómo quede la numeración, con los cambios y las supresiones correspondientes.

El segundo párrafo establece: "Las cooperativas de propietarios pueden retener la propiedad de las viviendas, otorgando el uso a los futuros propietarios, mientras estos amortizan el costo de la vivienda".

El artículo 148 tiene que ver con la adquisición de inmuebles. La modificación propuesta está referida al artículo 144 de la presente ley. Hace referencia a una cooperativa formada por un inquilino y establece que para adquirir dicho inmueble tiene que regirse por lo que determina el artículo 144 de la presente ley. Queremos dejar constancia de que hay que verificar la numeración de ese artículo después de los cambios efectuados.

En el artículo 149 se agrega la siguiente frase: "Educación, Fomento e Integración Cooperativa". Voy a leerlo completo: "Artículo 149 (Reducción de Órganos).- Las unidades cooperativas de vivienda cuyo número de socios sea inferior a veinte podrán reducir sus órganos al Consejo Directivo y la Asamblea General. En ese caso las funciones establecidas para la Comisión Fiscal y la de Educación, Fomento e Integración Cooperativa, serán desempeñadas por la Asamblea General. Si el Estatuto no estableciese la solución indicada, podrá adoptarse la misma por resolución de la Asamblea General por una mayoría de dos tercios de presentes".

El artículo 150 no tiene modificaciones.

El artículo 151 tiene un agregado en el segundo párrafo. Lo voy a leer completo: "Artículo 151 (Licitaciones y Programa habitacional).- Las cooperativas de vivienda podrán participar en todas las licitaciones y llamados a presentación de propuestas que realice el sistema público de vivienda, conjuntamente con los institutos de asistencia técnica a que refiere la Sección VI de este Capítulo, siendo requisito que la cooperativa y su instituto técnico figuren inscriptos en el registro del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.- Para ser adjudicatarios de un programa habitacional financiado por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, así como para obtener algún préstamo de vivienda de los previstos en la Ley 13.728 o en otras disposiciones legales, la cooperativa deberá cumplir con los siguientes extremos: A) Todos los socios deben cumplir con los topes de ingreso, situación familiar y otros requisitos que determine el organismo financiador o de quien llame a licitación; B) La propuesta u oferta debe sujetarse estrictamente y en todos los términos a las condiciones del llamado; C) La propuesta técnico-arquitectónica, el plan de

obras y el plan de financiación serán ratificados, además por el instituto de asistencia técnica que se hace corresponsable de la misma".

Si no se hace uso de la palabra, se va a votar la Sección II, con las modificaciones propuestas. Dejamos constancia de que los artículos que no leímos se votan tal cual vienen en el proyecto original.

(Se vota)

—— Siete por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Vamos a considerar la Sección III, "De los usuarios".

Voy a leer el artículo 152 con las modificaciones propuestas. Dice: "Artículo 152 (Documento de uso y goce).- Cuando se trate de unidades cooperativas de usuarios la cooperativa suscribirá, en ejercicio del acto cooperativo, con cada uno de los socios adjudicatarios y con carácter previo a la adjudicación de las respectivas viviendas un 'documento de uso y goce', que tendrá una duración indefinida mientras las partes cumplan con sus obligaciones.- El 'documento de uso y goce' se otorgará en instrumento público o privado y deberá ser inscripto en el Registro de Personas Jurídicas Sección Registro Nacional de Cooperativas".

El artículo 153 tiene una modificación al final del segundo párrafo. Voy a leer cómo quedaría redactado: "Artículo 153. (Destino).- Los socios deberán destinar la respectiva vivienda adjudicada para residir con su familia y no podrán arrendarla o cederla directa o indirectamente siendo nulo todo arrendamiento o cesión, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes.- Si el socio no destinara la vivienda adjudicada para residencia propia y de sus familiares, será causa" acá viene el agregado "suficiente para la pérdida de la calidad de socio".

El artículo 154 establece lo siguiente: "(Derecho de uso).-" acá empieza una modificación "La calidad de socio y consecuentemente el derecho de uso se terminan: A) Por el retiro voluntario del socio o sus herederos mediante renuncia.- B) Por expulsión del socio a consecuencia del incumplimiento en el pago de las correspondientes amortizaciones o falta grave a sus obligaciones de socio.- C) Por disolución de la sociedad.- En caso de renuncia, anulación o conclusión por otra causa de los derechos de los socios, los mismos deberán desocupar la vivienda, dentro de los noventa días de ocurrido el hecho.- La cooperativa dispondrá de un plazo de doce meses, desde la restitución de la vivienda, para hacer efectivo el pago del 50% (cincuenta por ciento) del reintegro a que tuviera derecho. El 50% (cincuenta por ciento) restante, deberá hacerse efectivo en forma posterior a que sea designado el nuevo socio que lo sustituya, pero no más tarde de tres años a partir del vencimiento del plazo anterior".

El artículo 155 queda igual que en el texto original.

El artículo 156 queda igual que en el texto original.

En el artículo 157 hay algunos cambios. Voy a leer cómo quedaría redactado: "(Exclusión del socio).- La exclusión del socio, cuando incurra en incumplimiento que constituya falta grave o la incursión en reiteradas faltas medianas, se tramitará de la siguiente forma: A) Desde el ingreso a la cooperativa y hasta la adjudicación de la vivienda, la aplicación de la exclusión será resuelta por el Consejo Directivo, mediante información sumaria y oyendo al interesado. La decisión de dicho órgano será pasible de impugnación mediante los recursos de reconsideración y apelación en subsidio, que se interpondrán conjuntamente, dentro de los diez días hábiles y perentorios de notificada la misma al socio.- El Consejo Directivo dispondrá de un plazo de quince días hábiles para expedirse sobre la reconsideración y si mantuviese la decisión impugnada o no adoptara decisión dentro del término fijado, elevará automáticamente las actuaciones a la Asamblea General, a la que convocará dentro de los sesenta días siguientes al vencimiento del término expresado.- La Asamblea General podrá confirmar la decisión del Consejo Directivo, por mayoría de 2/3 (dos tercios) de presentes. En caso contrario se tendrá por confirmada dicha decisión.- Las sanciones se harán efectivas una vez transcurridos los plazos para su impugnación o agotada, en su caso, la sustanciación de los recursos interpuestos.- Los estatutos y los reglamentos preverán los mecanismos de aplicación de las demás sanciones. B) Luego de adjudicada la vivienda, corresponde la previa tramitación de los procesos jurisdiccionales, según decida el Consejo Directivo, que se enuncian a continuación: 1) El incumplimiento en el pago de aportaciones que corresponden a la amortización de la vivienda," acá viene una modificación "de capital social, fondos legales y reglamentarios y de toda otra suma que deba abonarse a la cooperativa por el socio

dará lugar al procedimiento de desalojo, según lo dispuesto por las leyes de arrendamientos urbanos, para el arrendatario mal pagador, salvo lo dispuesto en el inciso siguiente.- Toda vez que el socio afronte dificultades para el pago de la correspondiente cuota de amortización, debido a causas que no le sean imputables, la cooperativa procurará resolver el problema ya sea gestionando el subsidio oficial si correspondiere o mediante un fondo de socorro, destinado a cubrir las momentáneas dificultades financieras de los socios y que podrán constituir las cooperativas de vivienda. En ambos casos, sólo se atenderán las situaciones en que el amparo hubiese sido solicitado a la cooperativa por el socio, con anterioridad a la acción promovida.- 2) El incumplimiento grave de sus obligaciones con la cooperativa, que perjudique a la institución o a los demás socios, podrá determinar que sea solicitada la exclusión del socio y la rescisión del 'documento de uso y goce', ante Juez competente y por los mismos trámites que para los arrendamientos urbanos.- Mientras dure el juicio, el socio podrá ser suspendido por resolución del Consejo Directivo, apelable a la Asamblea General, en sus derechos como integrante de la cooperativa, salvo aquellos inherentes a su calidad de usuario.- Si no hay lugar a la exclusión, el socio reasumirá plenamente sus derechos. 3) En ambos procesos la remisión se extenderá, en lo relativo a la competencia y al emplazamiento a lo que dispone el inciso final del artículo 20 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.- Bastará para deducir el accionamiento la decisión del Consejo Directivo.- Amparada la pretensión procesal de la cooperativa, por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, que equivale a exclusión del cooperativista, se registrará en los libros sociales respectivos y se inscribirá en el Registro de Personas Jurídicas Sección Registro Nacional de Cooperativas dándose por rescindido todo vínculo con la cooperativa. Se podrá abatir de la parte social a reintegrar, al excluido o perdidoso del juicio, un porcentaje del 50% (cincuenta por ciento) al 75% (setenta y cinco por ciento), siempre que ello surja de los estatutos o de Reglamentos aprobados con antelación no menor a un año de la promoción del litigio; si el plazo fuere menor, se aplicará el descuento establecido para renuncia injustificada.- Si se suscitasen diferencias en el monto a reintegrar, se determinará el mismo, en la forma establecida en el artículo precedente".

El artículo 158 queda igual que en el texto original, pero con el agregado en el último párrafo: "En caso de disolución de matrimonio o de la unión concubinaria reconocida judicialmente, tendrá preferencia para continuar en el uso y goce, aquel cónyuge o concubino que conserve la tenencia de los hijos del matrimonio, sin perjuicio de las compensaciones que correspondieren".

SEÑOR SÁNCHEZ.- Quiero hacer una pequeña acotación.

Acá dice: "Tendrá preferencia para continuar en el uso y goce, aquel concubino o cónyuge que conserve la tenencia de los hijos del matrimonio". Habría que agregar "o del concubinato".

SEÑOR PRESIDENTE.- Se agregaría la propuesta del doctor Sánchez.

SEÑOR SÁNCHEZ.- De lo contrario, se podría cerrar el texto estableciendo "la tenencia de los hijos", eliminando "del matrimonio".

SEÑOR PRESIDENTE.- Queda mejor esta última propuesta. Por tanto, se elimina "del matrimonio".

En el último párrafo del artículo 159 se agrega: "el atraso reiterado en el pago de esta suma adicional será considerado causal suficiente para la exclusión del socio o la promoción de juicio de rescisión del documento de uso y goce, según corresponda".

Los artículos 160, 161 y 162 quedan iguales que en el texto original.

Se va a votar la Sección III, con las modificaciones propuestas.

(Se vota)

—— Siete por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Se pasa a considerar la Sección IV, "De los Propietarios".

El único agregado del artículo 163 es que en la última frase del primer párrafo, cuando dice "que otorga", se agrega "el artículo 161 de la presente ley", a revisión de la numeración que quedará en la redacción final.

En el artículo 164, se agrega en el último párrafo: "Las operaciones realizadas en contravención de estas disposiciones serán ineficaces y pasibles de multa previstas en el artículo 46 de la Ley Nº 13.728".

Se va a votar la Sección IV, con las modificaciones propuestas.

(Se vota)

—— Siete por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad

Se pasa a considerar la Sección V, "De las Cooperativas Matrices de Vivienda".

Los artículos 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171 y 172 quedan iguales que en el proyecto original.

Se va a votar la Sección V.

(Se vota)

—— Siete por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Se pasa a considerar la Sección VI, "De los Institutos de Asistencia Técnica", que va de los artículos 173 a 178, y como no hay propuestas de modificación, se votará tal como figura en el texto original.

Se va a votar.

(Se vota)

—— Siete por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.

Habiéndose votado el Capítulo "Cooperativas de Viviendas", se levanta la reunión.